

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



德祥地產集團有限公司\*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

有關  
根據一般授權配售新股份之  
補充公佈

獨家整體協調人兼配售代理

CMBI  招銀國際

其他配售代理



China Renaissance 华兴资本



百惠金控 PATRONS

茲提述(i)德祥地產集團有限公司(「本公司」)日期為2026年4月22日之公佈(「配售公佈」)，內容有關根據一般授權配售新股份；(ii)本公司於2026年1月20日、2026年2月3日、2026年2月23日、2026年3月4日、2026年3月20日及2026年4月1日公佈(「該等認購公佈」)，內容有關(a)根據一般授權向吳傑莊博士發行11,500,000股新股份(「GM認購事項」)，該項認購已於2026年3月4日完成，(b)擬根據特定授權向The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited(「RL」)發行130,000,000股新股份(「RL SM認購事項」)，以及(c)擬根據特定授權向RL發行180,000,000股非上市認股權證股份(「RL SM認股權證認購事項」)，其中RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項已於2026年4月1日終止(「終止事宜」)；及(iii)本公司於2025年11月25日、2025年12月8日、2025年12月11日及2025年12月22日之公佈(「該等RL認購公佈」)，內容有關根據一般授權向RL發行100,800,000股新股份(「RL認購事項」)，該項認購已於2025年12月22日完成。除另有界定外，本公佈所用之詞彙與配售公佈、該等認購公佈及該等RL認購公佈所界定者具有相同涵義。

\* 僅供識別

誠如配售公佈所述，本公司擬按以下用途運用配售事項所得款項淨額：

- (a) 約70%的所得款項淨額(即約港幣37,010,000元)將用於本集團現有戰略框架下的投資相關計劃(「**配售投資計劃**」)，重點關注有關AI、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的機會與項目，此類資金運用預計將分階段且有序地進行；及
- (b) 約30%的所得款項淨額(即約港幣15,860,000元)將用於擴大及加強與本集團持續業務發展及戰略計劃相關的戰略合作安排(「**戰略合作**」)，並支持本集團在關鍵海外市場的業務發展及市場拓展。

董事會謹藉本公佈向股東及本公司有意投資者提供有關配售事項所得款項擬定用途及終止事宜的補充資料。

繼RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項終止事宜後(詳情載於本公司日期為2026年4月1日的公佈)，本公司已根據(包括但不限於)未動用的一般授權下的集資能力，並因應當前市場狀況，調整其投資策略，旨在尋求有關AI、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的機會與項目，該等項目將更為精準、規模不同，並採用短期部署策略。就此而言，配售投資計劃與根據RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項所建議的投資計劃並不相同，後者具有更廣泛的部署範圍，且需要更大的資金規模。

## 有關配售投資計劃的補充資料

### 目標

預期配售投資計劃將在本公司現有的策略框架下，並於其現有業務分部內進行(例如房地產及證券投資業務分部)，主要透過投資及資產配置活動，包括但不限於少數股權投資、項目層級參與、私募市場機會的策略持股；及／或針對有關AI、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的公司、平台或資產的其他結構化投資安排。此舉旨在擴大本集團對各類資產及產業資源的佈局，以補充其現有資產基礎，從而提升投資回報並增強投資組合的韌性。

特別是本集團可能會考慮與AI基礎設施、運算資源、數位基礎設施或科技驅動平台相關的房地產或物業投資機會，而該等機會須具備明確的商業可行性、可識別的資產價值、潛在的經常性收入特徵，或與本集團的投資及資產配置目標具有策略關聯性。此類活動將在集團現有的投資能力及治理框架內進行，本公司既不會設立任何新業務線，亦不會將AI、運算基礎設施或Web3相關業務作為新的主要業務板塊來營運。

截至本公佈日期，本公司仍在探索有關AI、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的機會與項目。

配售投資計劃並非旨在發展獨立的科技業務或改變本集團的主要業務，而是作為對本集團現有資產及投資策略的延伸，預期配售投資計劃將透過擴大及多元化本集團的投資組合、提升整體資產質素及資產配置能力、增強跨市場週期的韌性、開拓相關行業洞見及交易機會，並協助持續升級及優化本集團的核心業務以釋放長期價值創造潛力，從而與本集團的業務相輔相成並予以支持。

配售投資計劃可為本集團提供進入具潛在更強勁增長前景或更具韌性收益特徵的行業(即AI基礎設施、運算基礎設施、數位基礎設施及相關產業資源)的投資機會。在商業上合適的情況下，本公司對該等機會的選擇性參與，有助於本集團分散資產組合、提升回報潛力，並降低對傳統房地產週期風險的依賴。

舉例而言，在符合商業條款及風險評估的前提下，對計算基礎設施或相關產業資源的投資，可使本集團接觸到具備潛在經常性收益特徵、類似基礎設施屬性或戰略價值的資產或項目。此舉有助於支持本集團在維持現有投資及資產配置框架的同時，實現提升資產質量及強化投資組合韌性的長期目標。

中華人民共和國國務院發佈的2026年政府工作報告強調了「AI+」倡議，旨在推動AI與實體經濟的融合。董事會知悉，此政策方向反映了各行業日益廣泛採用AI應用、數據處理能力及數位基礎設施的更廣泛趨勢。

董事會亦注意到，AI應用的快速發展，已增加對運算基礎設施、支援技術及相關產業資源的需求。與此同時，作為更廣泛技術生態系統一部分的數位基礎設施及Web3相關技術應用持續演進，為基礎設施、賦能技術及相關平台創造了潛在的投資機會。

在此背景下，並鑒於本集團現有的投資及資產配置活動，董事會認為，本集團選擇性地探索有關AI、運算基礎設施、Web3相關技術應用及相關行業資源的機會，在商業上屬合理之舉。此類探索旨在提升本集團接觸新興資產類別及產業機會的能力，從而增強投資組合的韌性，並支持長期價值的創造。本公司無意改變本集團現有的主要業務。

本公司聚焦於AI、運算基礎設施及Web3相關技術應用的投資，乃基於董事會認為這些相鄰領域可提供數位基礎設施發展、AI運算基礎設施發展、數據相關能力，以及科技驅動的資產增值的互補性的投資機會。特別是，繼對NScale Global Holdings Limited (「NScale」) 戰略投資後(詳情載於本公司2026年3月30日的自願公佈)，本公司已初步接觸並了解有關AI的基礎設施及其周邊生態系統，本公司認為沿此價值鏈選擇性地探索投資機會在商業上具可行性。根據配售投資計劃進行的任何投資，均將基於審慎及把握機遇的原則進行，並不代表本公司有意改變其現有的主要業務。

## 篩選標準

在根據配售投資計劃識別任何潛在投資機會及項目時，本公司將考量(a)質性因素(包括但不限於與本集團投資框架的戰略契合度、管理層質素及執行能力、商業可行性與可擴展性、監管清晰度及風險狀況、以及少數股權或分階段參與的可行性)；以及(b)量化因素(包括但不限於相較於可比交易的估值、資本承諾規模、預期風險調整後回報、流動性與下行風險，以及對投資組合集中度的影響)，作為篩選標準的依據。然而，本公司將針對每項潛在投資進行個案評估，且不會採用單一硬性的財務門檻，因各項機會或項目在性質上可能有所不同，包括但不限於上市證券類型、私募投資或專案層級參與等。

篩選標準應包括項目成熟度、商業可行性、資產轉化潛力，以及對資產品質與投資組合韌性的貢獻，並輔以量化基準，例如(視情況而定)：(a)營收可預測性或商業化準備度；(b)財務可持續性或資金支持；(c)相較於可比市場基準的估值準則；(d)資產層級的現金流或增值潛力；以及(e)相較於市場狀況的風險調整後預期回報率。

## 投資標準與量化指標

每項投資將依據內部投資框架進行評估，該框架在適用情況下應包括：

- (a) 回報與估值準則：目標風險調整後回報(例如內部回報率(IRR)或預期回報區間)、相對於可比基準的估值，以及下行敏感度分析；
- (b) 流動性與持有期間：預期持有期限、流動性狀況及退出選擇權；
- (c) 風險指標：集中度限制(單一名稱／產業／地區)、流動性證券的回撤或止損參數(如適用)，以及壓力測試情境；
- (d) 現金流可預測性／資產防禦性：收入流的穩定性(如有)，以及在不利市場條件下的韌性；及
- (e) 合規與誠信：合作對象的盡職調查、資產來源、產權／所有權清晰度(如適用)，以及合規篩查。

## 風險概況與風險控制

本公司預期此類投資將透過以下方式審慎執行並實施風險控制：

- (a) 預先設定的內部核准門檻(包括管理層／董事會對重大資金配置的監督)：

### 投資金額

### 內部核准程序及核准權限

最高可達港幣10,000,000元

須經任何一名授權人員(即項目經理或中層至高層管理人員，例如本公司首席財務總監或財務總監)預先批准，並由本公司投資委員會(「投資委員會」)的任何一名成員口頭確認(並加簽)

港幣10,000,001元至  
港幣50,000,000元

須經任何兩名授權人員(即項目經理及／或中層至高層管理人員，例如本公司首席財務總監或財務總監)預先批准，並由投資委員會的任何一名成員口頭確認(並加簽)

## 投資金額

## 內部核准程序及核准權限

超過港幣50,000,000元

須經任何兩名授權人員(即項目經理及／或中層至高層管理人員，例如本公司首席財務總監或財務總監)預先批准，並獲得投資委員會全體成員的書面同意

- (b) 在適當情況下分階段投資；
- (c) 投資組合分散化管控及集中度限制；
- (d) 定期績效監控與報告；及
- (e) 合規審查，以確保投資活動符合現有證券投資職能範圍及適用規定。

## 實施配售投資計劃的各階段及預期時間表

根據配售投資計劃所識別的任何潛在投資機會及項目，預期將依照以下擬議階段及時間表，以分階段且審慎部署與執行，以確保資金得以審慎且循序漸進地運用，並接受持續評估：

本集團預計將分階段進行配售投資計劃，詳情如下：

- **第一階段 – 篩選與少數股權參與**

重點在於識別及評估合適的資產或機會，並展開有限度或少數股權形式的參與。

- **第二階段 – 驗證及資產整合**

倘初步參與顯示具有令人滿意的商業及策略價值，本集團或會擴大其參與程度，或將相關能力或資產整合至其資產管理框架內。

- **第三階段 – 資產層級優化**

視乎市場狀況及表現，本集團或會在資產層面推動優化，包括進行潛在變現、合作或結構化資產安排。

此分階段方式使科技相關、AI相關或數碼相關機會能夠隨時間轉化為可量化及可管理的資產層面權益。

預期配售事項所得款項淨額將使本集團得以僅針對第一階段進行配售投資計劃。

實施配售投資計劃的預期時間表如下：

預期時間表	部署階段
2026年第二至第三季	機會的識別與初步評估
2026年第四季	透過少數參與或專案層級參與進行選擇性的初期部署
2027年第一季	監測、驗證及考量後續參與

鑒於上述部署階段，預計分配予配售投資計劃的所得款項淨額將於2027年第一季前全數運用完畢。

本公司將就配售投資計劃下所識別的各項潛在投資機會及項目，審視並評估上市規則第14章所規定的相關影響，並將在適當時候遵守上市規則第14章的相關規定(例如刊發公佈)。

### 關於戰略合作的補充資料

就戰略合作而言，本公司旨在與經篩選的合作對象建立持續且可持續的戰略合作與商業關係，而非僅進行一次性獨立交易。此類合作與商業關係可能包括業務開發合作、專案開發與引薦、諮詢與研究支援、市場推廣與溝通計劃，以及區域生態系統參與。

具體而言，鑑於下述各方(視情況而定)具備互補能力，涵蓋市場情報、產業接洽管道、技術專長、政策洞察及溝通支援，且對本集團的投資及業務發展活動大有裨益，本公司擬與AI技術公司、研究及諮詢機構、廣告及媒體代理商、政府關係及公共事務顧問、金融與產業夥伴、其他專業服務供應商及生態系參與者建立建立長期參與或戰略合作關係。

預期此類參與或合作將透過以下方式為本集團的現有業務帶來益處：

- (a) 與金融及產業夥伴的合作，可能涉及分享潛在投資機會、專案管道、共同投資洽談及產業資源，包括性質類似於本集團參與NScale相關投資的機會；

- (b) 委聘研究及顧問機構所提供的服務，可協助本集團取得與AI基礎設施、運算基礎設施、數位基礎設施及其他潛在投資領域相關的市場研究、產業分析、技術評估及產業情報；
- (c) 委聘廣告及媒體代理機構所提供的服務，有助於支持本集團的企業傳播、市場定位及對外能見度，從而協助投資者及商業夥伴更深入地了解本集團的資產質素、投資方向及業務發展進展；
- (d) 委聘政府關係及公共事務顧問所提供的服務，有助於本集團掌握相關司法管轄區的政策發展、監管環境、區域市場准入及在相關地區的產業定位；及
- (e) 與技術合作夥伴及生態系統參與者的合作，可能涉及各方之間分享技術觀點、商業見解，並使本集團得以接觸與AI、運算基礎設施及Web3相關技術應用領域的潛在合作或投資機會。

此類參與或合作安排旨在支援本集團的投資、資產配置及業務發展活動，並不構成設立任何新的業務分部。

預期此項戰略合作將透過擴大投資機會的獲取管道、強化市場連結、促進跨境業務發展、改善資訊流通與合作，以及協助評估潛在項目支持本集團。此項戰略合作屬支援性質，並將在本集團現有框架內運作。

更具體而言，此類合作可透過以下方式，促進本集團現有業務部門的發展與擴張：

- (a) 協助發掘及評估AI、運算基礎設施、數位基礎設施及相關產業資源的潛在投資機會；
- (b) 強化本集團獲取外部市場情報、專業分析及技術評估的能力，從而提升投資決策的品質；
- (c) 拓展本集團在金融、產業及機構層面的合作網絡，以支持未來的投資、融資、共同投資或合作機會；
- (d) 支援市場推廣、投資者溝通，以及提升本集團業務發展與資產策略的對外知名度；及

- (e) 協助本集團了解香港、新加坡、中東、北美、泛亞洲及其他關鍵海外市場的區域政策、市場狀況及商業機會。

該等戰略合作安排屬支援性質，並將於本集團現有的業務框架內運作。其旨在提升本集團的業務發展能力、投資管道及策略靈活性，而不會因此建立任何新的獨立業務線。

配售事項所得款項淨額中用於擴展及強化戰略合作夥伴關係的部分，將用於業務發展及夥伴關係建立成本、顧問及研究服務、傳訊及市場定位支援，以及區域拓展與關係發展，預計將於2026年第二季至第四季期間全數運用。

### 關於終止事宜的補充資料

儘管已終止RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項，本公司仍擬繼續執行其日期為2025年12月11日的補充公佈中所詳述的Web-3開發計劃，據此，本集團將繼續將Web-3開發定位為本集團現有主要業務框架內的一項資產賦能及資產管理優化計劃。然而，由於預期中的資金未能到位，本集團已調整實施步伐。因此，已根據目前可用的資源，重新安排並優先處理若干計劃。

據此，本公司將運用RL認購事項及GM認購事項的未動用所得款項，並結合內部資源，分階段推進及實施Web-3發展計劃。具體而言，參照本公司日期為2026年2月23日就GM認購事項、RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項所發佈的補充公佈，本公司將繼續運用上述來自RL認購事項及GM認購事項的未動用所得款項，用於Web-3開發的準備及基礎工作，包括系統設計、數據結構化及初期基礎設施規劃，同時利用特定工作流程涵蓋(a)資產識別、篩選及數據準備以利潛在應用；以及(b)開發應用層用例與營運工作流程。

截至本公佈日期，本公司目前並無為剩餘資本支出籌集額外資金的融資計劃，而是利用現有資金資源用於Web-3開發及AI基礎設施開發。

## 有關配售事項之理由及裨益的補充資料

基於配售公佈中「進行配售事項的理由以及所得款項用途」一節所載之所有理由，以及本公佈所載之所有補充資料，並考慮到：(a) 配售事項可在不產生債務義務的情況下鞏固本集團的資本基礎；(b) 配售事項規模符合在終止RL SM認購事項及RL SM認股權證認購事項後，更精簡、規模不同且更貼近團隊執行能力的計劃；(c) RL認購事項及GM認購事項的未動用所得款項將繼續按先前披露的方式及用途使用，因此本集團的額外資金需求尚未得到滿足；(d) 配售事項所得資金可支持以審慎且分階段的方式迅速部署資本；及(e) 配售事項下擬進行的措施仍屬本集團現有業務框架，既不涉及開展新業務線，亦不構成本集團主要業務的變更，董事會認為配售事項符合本公司及股東的整體利益。

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，2026年5月7日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、羅漢華先生(首席財務總監)、吳堯先生

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP(聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生、陳鎮洪先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。